

수원지방법원 평택지원 2015. 2. 6 선고 2014가합1272(본소), 2014가합2626(반소) 판결
[건물명도 · 부속물매수청구등]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 1. 30.

판결 선고 2015. 2. 6.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 목록 기재 건물 중 2층 1273.89㎡ 전체(별지2 도면 표시 전체) 및 3층 385.82㎡ 중
별지3 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 관람석 부분 233.65㎡를 각
명도하고,
나. 2014. 7. 10.부터 위 가.항 기재 각 부분의 명도 완료일까지 월 605만 원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1의 가.항 및 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2014. 7. 10.부터 주문 제1의 가.항 기재 부분의 명도 완료일까지 월 615만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적 반소 청구취지 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 24,637,000원 및 이 사건 2015. 1. 16.자 예비적 반소 청구취지 변경신청서 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다.)는 2011. 2. 10. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다.)와 사이에 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다.) 중 2층 1273.89㎡(별지2 도면 표시 전체) 및 3층 385.82㎡ 중 별지3 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 관람석 부분 233.65㎡(이하 위 각 부분을 합하여 '이 사건 임차부분'이라고 한다.)에 관하여 보증금 1억 원, 차임 월 550만 원(말일 지급, 다만, 2012년 1월까지의 월 500만 원), 임대차기간은 인도일로부터 36개월인 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다.).

나. 일반건축물대장상 이 사건 건물 2층 1273.89㎡의 용도는 운동시설(볼링장) 1,166.56㎡ 및 근린생활시설 107.33㎡이고, 이 사건 건물 3층 385.82㎡의 용도는 근린생활시설이다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 피고는 임대차계약이 종료한 경우 임차 당시의 모든 기물을 원상복구하여 원고에게 돌려주기로 약정하였고, 원고는 피고에게 3년 간 영업권을 보장하고, 3년(36개월) 이후부터는 2년 단위로 물가상승률 범위에서 월 임대료를 조정하기로 하는 특약을 체결하였다.

라. 피고는 이 사건 임대차계약 체결일 무렵 원고로부터 이 사건 임차부분을 인도받았고, 이후 이 사건 임차부분에 별지4 목록 기재와 같이 볼링장 영업에 필요한 LCD모니터(레인모니터), 락볼링 조명장치

등을 설치하였다.

마. 원고는 2013. 12. 10. 피고에게 '영업권 보장 약정일이 2014. 2. 10.로 도래함에 따라 이 사건 임대차계약이 만료됨을 고지하며, 시설물의 편의적 구조변경, 용도변경, 외관변형 등이 존재하면 2014. 2. 10.까지 원상복구하여 달라.'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

바. 피고는 원고의 예금계좌에 입금하는 방법으로 원고에게 2011. 2. 10.부터 2014. 7. 9.까지의 약정 차임 내지 차임 상당액을 지급하였고, 이 사건 변론종결 당시까지 이 사건 임차부분을 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제7호증(가지번호 포함, 이하 같다.)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 원고가 2013. 12. 10.경 피고에게 임대차계약의 갱신을 거절하고 원상복구를 요청하는 취지의 내용증명을 발송함에 따라 이 사건 임대차계약은 2014. 2. 10.경 기간 만료로 종료되었다. 이후 피고가 2014. 7. 9.까지 일방적으로 원고에게 차임 상당의 부당이득액을 송금하였고, 원고가 이에 대한 세금계산서를 발행·교부하였으나, 그것이 갱신거절의 의사를 철회한 것이거나 묵시적으로 기간의 연장에 승낙하는 취지는 아니었다.

피고는 원고에게, 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 임차부분을 명도하고, 피고가 이 사건 임대차계약의 종료 이후에도 이 사건 임차부분을 계속 점유·사용한 데 따른 차임 상당액의 부당이득을 최종 지급한 다음 날인 2014. 7. 10.부터 이 사건 임차부분의 명도 완료일까지 차임 상당의 부당이득 월 605만 원(부가가치세 포함) 및 월 수도료 상당액 10만 원, 합계 월 615만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 이 사건 임대차계약 특약사항 제1조는 영업권을 3년간 보장하되 이후에는 당연히 갱신되는 것을 전제로 2년 단위로 물가상승률의 범위에서 차임을 조정한다는 의미로 해석해야 하므로, 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 3년이 아닌 5년이다.

가사 임대차기간을 3년으로 보더라도, 2013. 8. 13. 개정된 상가건물 임대차보호법 제2조 제3항에

의하여 피고는 원고에 대하여 같은 법 제10조에 의한 계약갱신요구권을 가지는데, 피고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되기 1개월 전인 2014. 1. 9.경 원고에게 계약갱신을 요구하였고 원고에게 갱신을 거절할 만한 정당한 사유가 없으므로, 이 사건 임대차계약은 적법하게 갱신되었다.

나아가 그렇지 않더라도, 원고가 2014. 2. 10. 이후 차임을 이의 없이 수령하고 피고에게 세금계산서를 발급해준 점, 2011. 2. 10.부터 2013. 12. 31.까지는 월 차임을 200만 원으로 기재한 세금계산서를 발급해오다가 2014. 1. 1.부터 2014. 6. 30.까지는 월 차임을 550만 원으로 기재한 세금계산서를 발급한 점, 이 사건 소를 2014. 4. 14. 비로소 제기한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다.

이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었음을 전제로 한 원고의 본소 청구는 부당하다.

나. 이 사건 임대차계약의 종료

1) 이 사건 임대차계약의 임대차기간 계약당사자 간에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우, 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다14115 판결 참조).

살피건대, 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약의 임대차기간을 '인도일로부터 36개월'로 정하였음은 앞서 본 바와 같은바, 위 문언의 객관적인 의미는 명확하므로, 비록 원고와 피고가 이 사건 임대차계약이 갱신되는 경우를 대비하여 2년 단위로 차임을 조정하기로 하는 특약사항을 두었다고 하더라도 이를 근거로 이 사건 임대차계약의 임대차기간을 문언과 달리 해석할 수 없다.

이 사건 임대차계약의 임대차기간이 5년이라는 피고의 주장은 이유 없다.

2) 상가건물 임대차보호법 제10조에 의한 갱신 여부 피고는, 상가건물 임대차보호법 제10조에 의한 갱신요구권을 행사하여 이 사건 임대차계약이 적법하게 갱신되었다고 주장한다.

관련 법령은 다음과 같다.

[상가건물 임대차보호법]

제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만,

대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문 및 제10조의2는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다(신설 2013. 8. 13.).

제10조(계약갱신 요구 등)

① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. (각호 생략)

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제12조, 제14조 제3항의 개정규정은 2014년 1월 1.일부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

이와 같이 2013. 8. 13. 신설된 상가건물 임대차보호법 제2조 제3항(이하 '신설조항'이라고 한다.)은 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 단서에 해당하는 임대차의 경우에도 임차인에게 제10조 제1항에 따른 갱신요구권을 행사할 수 있도록 규정하였다.

피고가 위 신설조항에 따라 제10조 제1항에 의한 갱신요구권을 행사할 수 있는지 보건대1), ① 개정된 법률 부칙 제2조는 개정된 법률 시행일인 2013. 8. 13. 이후 '최초로 체결되거나 갱신되는' 임대차의 경우에만 적용하도록 정하였는바, 개정된 법률 시행 이전에 체결되어 시행 당시 존속 중이던 임대차에도 신설 조항을 적용하여 일정 보증금액을 초과하는 임대차의 경우에도 임차인이 갱신요구권을 행사할 수 있다고 해석하면 신설 조항을 소급하여 적용하는 결론에 이르러 이는 개정 전 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 단서의 제외조항으로 보호되는 임대인의 재산권을 소급입법으로 침해할 우려가 있는 점, ② 개정된 법률 부칙 제3조, 제4조, 제5조는 개정된 규정이 그

시행 이전에 체결된 임대차계약에 적용될 경우 '개정법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.'고 규정하고 있는바, 개정 법률이 신설 조항을 법 시행일 이후 계약이 종료되는 모든 임대차계약에 적용하려는 취지였다면 부칙 조항을 달리 규정하였을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 부칙 제2조에서 규정한 '최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 2013. 8. 13. 이후에 처음으로 체결되거나 또는 그 이전에 체결되었으나 2013. 8. 13. 이후에 개정된 법률 제10조 제1항이 아닌 다른 사유(당사자의 합의나 묵시적 갱신 등)에 의해 갱신되는 임대차를 가리키고, 2013. 8. 13. 이전에 체결되었으나 2013. 8. 13. 당시 임대차기간이 만료되지 아니하여 존속하는 임대차로서 개정된 법률 시행 이전에 인정되던 계약갱신사유만으로는 갱신되지 아니하는 임대차는 위 신설 조항이 적용되지 않는 것으로 보아야 한다.

신설 조항에 의해 상가건물 임대차보호법 제10조에 따라 이 사건 임대차계약이 갱신되었다는 피고의 주장은 이유 없다.

3) 이 사건 임대차계약의 묵시적 갱신 여부 또한 피고는, 원고가 이 사건 임대차계약 기간 만료 이후에도 차임을 이의 없이 수령하는 등으로 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 주장한다.

원고가 2013. 12. 10.경 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사표시를 담은 내용증명을 발송하였고, 피고가 이 사건 변론종결일 당시까지도 이 사건 임차부분을 점유·사용하고 있음은 앞서 본 바와 같은바, 피고가 이 사건 임차부분의 점유·사용을 계속하는 이상 원고는 피고로부터 차임 또는 차임 상당의 부당이득을 수령할 수 있는 지위에 있으므로, 원고가 피고로부터 이 사건 임차부분의 점유·사용에 따른 차임 상당액을 수령하였다고 하더라도 그것이 종전의 갱신거절의 의사표시를 철회하거나 이 사건 임대차계약의 갱신에 묵시적으로 동의하는 취지라고 선불리 단정하기 어렵다.

이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다는 피고의 주장도 이유 없다.

나. 명도 및 부당이득의 반환

결국 이 사건 임대차계약은 2014. 2. 10. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임차부분을 명도할 의무가 있다.

또한, 피고가 이 사건 임대차계약이 종료된 이후 이 사건 임차부분을 반환하지 않고 계속 점유·사용하는 경우 그 기간 동안의 차임 상당액은 부당이득한 것이 되므로, 피고는 원고에게 차임 상당액을 최종 지급한 다음 날인 2014. 7. 10.부터 이 사건 임차부분의 명도 완료일까지 월 605만원(= 550만원 × 1.1, 부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임 상당액을 반환할 의무가 있다. 원고는, 피고가 월 10만 원의 수도료 상당액도 지급하여야 한다고 주장하나, 갑 제2호증, 을 제7호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약 특약사항 제4조에서 '관리비(면적 계산에 따른 정화조 및 물탱크 청소, 환경개선부담금, 방역비, 전기안전관리비, 전기요금, 수도요금 등 각종 세금)는 임대료와 별도로 임차인이 부담한다.'고 약정한 사실은 인정되나, 위 사실만으로는 수도료 액수가 월 10만 원이라거나 피고가 직접 수도료를 납부하지 않고 이를 원고에게 지급하는 형태로 부담하기로 하였다고 보기에 부족하다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 예비적 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 피고 원고의 묵시적인 동의 하에 이 사건 건물의 편익을 위하여 별지4 목록 기재 각 시설물(이하 '이 사건 각 시설'이라고 한다.)을 설치하였다. 이 사건 각 시설은 부속물에 해당하거나 부속물과 함께 효용을 가지므로 부속물매수청구의 대상이 된다.

2) 원고 이 사건 각 시설의 설치에 명시적 내지 묵시적으로 동의한 적이 없다. 오히려 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 제5조에서 임차인의 원상복구의무를 규정하였고, 특약사항 제5항에서 임차인은 임대인에게 권리금을 주장할 수 없다고 약정하였다.

또한, 이 사건 각 시설 대부분은 이 사건 건물과 독립성이 없는 별개의 물건이 아니라 건물의 구성부분이거나 건물의 구성부분에 관하여 소요된 비용에 해당하고, 모니터, 신발장 등 일부는 당초 원고가 설치한 물건을 피고가 다른 것으로 교체한 것이므로 부속물매수청구의 대상이 될 수 없다.

나. 판단

민법 제646조에 의하면, 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건 또는 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여는 임대차의 종료 시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있는바, 부속물매수청구권을 행사할 수 있으려면 ① 건물 또는

기타 공작물의 임차인이 임대인의 동의를 얻어 부가하였거나 임대인으로부터 매수한 부속물이어야 하고, ② 건물 기타 공작물의 사용의 편익을 위하여 부가시켰어야 하며, ③ 부속물이 독립성을 가지고, ④ 임대차가 종료한 경우라야 한다.

먼저 ①에 관하여 살피건대, 피고가 원고의 명시적인 동의를 받아 이 사건 각 시설을 설치하였다거나 이 사건 각 시설이 원고로부터 매수한 것임을 인정할 증거가 없다.

나아가 원고가 이 사건 각 시설의 설치에 묵시적으로 동의하였는지 보건대, 가사 원고가 이 사건 각 시설을 설치하는 것을 알면서도 피고에게 이의를 제기하거나 공사를 제지하지 아니하였다고 하더라도, 임대인인 원고로서는 이 사건 임대차계약의 종료 시 계약서 제5조에 따라 피고로부터 이 사건 임차부분을 원상복구하여 반환받으면 족하므로 이 사건 각 시설의 설치를 반대할 별다른 이유가 없었다고 보이고, 일반인인 원고가 유익비반환청구의 대상인 시설과 부속물매수청구의 대상인 시설을 구별하기란 사실상 불가능한 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 각 시설의 설치에 묵시적으로 동의하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 부속물매수청구에 관한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유상재

판사공성봉

판사김애정

별지

1)상가건물 임대차보호법 제2조 제3항이 신설되기 전에는 같은 법 시행령 제2조에 의한 환산 보증금액이 평택시 기준 보증금액 1억 8,000만 원을 초과하여 제2조 제1항 단서에 따라 갱신요구권이 인정되지 아니하였다.